PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# SOFIENBERGGATA 44

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

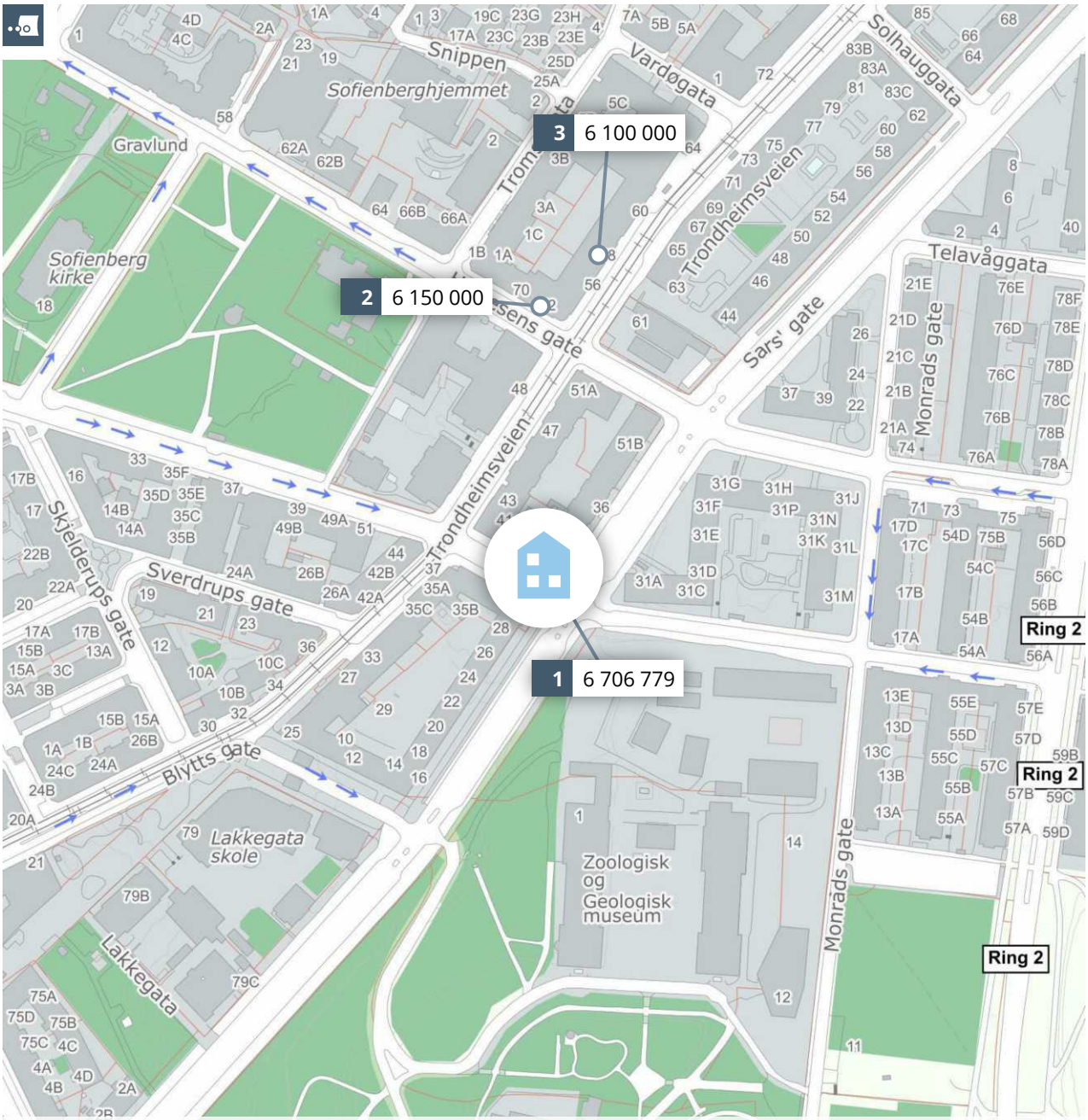
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SOFIENBERGGATA 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sofienberggata 44, 0560 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 229 BNR 174 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 4

Verdivurdert til

# 5 500 000

| 361 962 | 5 861 962 | 106 581 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 55 m² | 5 m² | - m² | 6 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1988 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 464 |
| Formue | 21 431 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Sofienberggata 44<br>59 m² 1988 6. etg 2 sov | 06.08.2025 | 6 190 000 | **6 600 000** | 106 779 | 6 706 779 | **113 674** |
| 2 Helgesens gate 72<br>54 m² 1994 4. etg 2 sov | 25.08.2025 | 5 500 000 | **6 150 000** | 0 | 6 150 000 | **113 889** |
| 3 Trondheimsveien 58<br>54 m² 1994 7. etg 1 sov | 08.05.2025 | 6 100 000 | **6 100 000** | 0 | 6 100 000 | **112 963** |

En lys og moderne 3-roms i 5. etasje, attraktivt beliggende i en roligere del av Grünerløkka-Sofienberg. Her bor du med Botanisk hage like i nærheten, samtidig som Grünerløkkas populære kaféer, restauranter og butikker er en kort spasertur unna.
Leiligheten byr på en sosial stue- og kjøkkenløsning med kjøkken fra Designa fra 2020, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Videre får du to gode soverom og et flislagt bad med gulvvarme. Fra det minste soverommet er det utgang til en sør-/vestvendt balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold. Vinduer i stue og på bad ble skiftet i 2021. Ekstern bod i kjeller på ca. 4,8 kvm gir ekstra lagringsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.04.2023 | 19.04.2023 | 13.07.2023 | 4 500 000 | 4 950 000 | 57 000 | 5 007 000 | 2 |
| 14.06.2020 | 23.06.2020 | 10.09.2020 | 4 000 000 | 3 950 000 | 6 934 | 3 956 934 | |
| 27.05.2016 | 07.06.2016 | 02.08.2016 | 3 290 000 | 3 400 000 | 0 | 3 400 000 | |
| 03.01.2013 | | 03.01.2013 | - | 2 000 000 | - | 2 000 000 | 3 |
| 21.04.2005 | 02.05.2005 | 09.11.2005 | 1 500 000 | 1 625 000 | 219 | 1 625 219 | |
| 23.04.2002 | | 23.04.2002 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | |
| 05.03.1997 | | 05.03.1997 | - | 550 000 | - | 550 000 | |

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 4 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

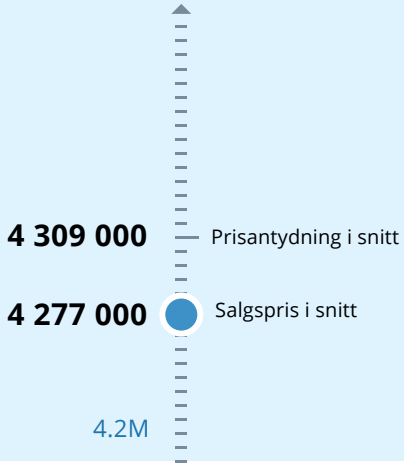



Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

## Leiligheter solgt i TØYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

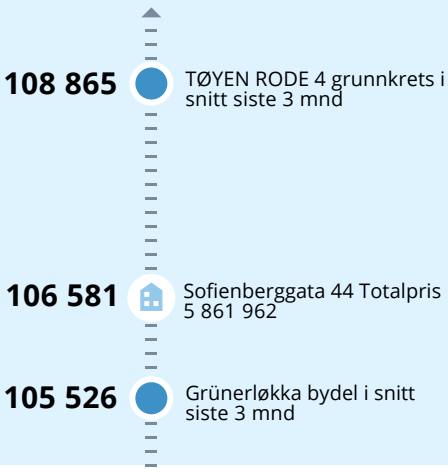



Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 0.6% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Sofienberggata 44
# 0560 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1988 |
| BRA: | 60 $m^2$ |
| BRA-i: | 55 $m^2$ |
| Rapportdato: | 28.7.2026 (Gyldig til 28.7.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 6 | 9 | 2 | 1 |



Tommy Skare
Bygningssakskyndig
Fidens

tommy@fidens.no
+47 97261830

Sofienberggata 44
0560 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | - grunnet råteskader og værslitte karmer |
| Våtrom - Overflate vegg/himling | - grunnet skade på overflate som løs/defekt flis |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Takkonstruksjon og loft | - grunnet fuktmerker på innvendig nedsenket himling |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - grunnet benkeplate har svellskader bak vask. |
| Kjøkken - Avtrekk | - grunnet omluftsvifte uten avtrekk til det fri |
| Avløpsrør | - grunnet alder på avløpsrør. |
| Vannledninger | - grunnet stoppekran i fordelerskap ikke stenger vannforsyningen fullt ut og manglende merking av rørkurser på bad<br>- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom - Overflate gulv | - grunnet utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - grunnet ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør<br>- grunnet membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom - Sanitærutstyr | - grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning |
| Våtrom - Dokumentasjon | - grunnet dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | - grunnet undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område |

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er målt til 97,5 cm, noe som er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **23.7.2026** | **28.7.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Elisabeth Glestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Tommy Skare** | Telefon: | **+47 97261830** |
| Firma: | **Fidens** | Epost: | **tommy@fidens.no** |
| Tittel: | **Bygningssakskyndig** | Adresse: | **Folloveien 76, 1423 Ski** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Söderberg & Partners AS** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med 30 års erfaring.
Videreutdannet med Teknisk fagskole.

**Egne premisser:**

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Sofienberggata 44, 0560 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **229** | Bruksnr: | **174** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **32** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1988** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter:
Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, platekledning på fasade .
Vinduer og balkongdør med 2-lags og 3-lags glass.

Takkonstruksjoner:
Pulttak tekket med papp/folie ikke besiktiget av takstmann.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong. med elektriskgulvarme på bad.

Standard:
5. etasje

Kjøkken/stue:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.
Innredning med integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og vinskap og oppvarming via panelovn.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbar dusjdør, naturlig avtrekk, servant, servantskap, wc, åpen dusj.

Gang:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon og sikringsskap

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **5. etasje** | **55** | **55**<br>Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom. | **0** | **0** | **6** |
| **Kjeller** | **5** | **0**<br>0 | **5**<br>Bod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **60** | **55** | **5** | **0** | **6** |

## Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger bod måles til ca 4,8m²

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Det er etablert en sør/vestvendt balkong med utgang fra lite soverom på ca. 6kvm. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Arbeid pågår pr dagsdato | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører — TG-3

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med trekarm, treramme og 3-lags glass i stue og stort soverom, balkongdør og resterende vinduer i 2-lag.<br><br>Entrédør i sikkerhets klasse 4 | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vindu på stue, bad og soverom skiftet i 2021<br>Balkongdør fra 2003 og vindu lite rom fra 2005 | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Råteskader i karmer
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

**Beskrivelse:**
På eldre balkongdør og vindu er det påvist noe råte og værslittekarmer

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-3 |
|---|---|
| Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.<br><br>TG:3 på eldre balkongdør og vindu er det påvist noe råte og værslittekarmer<br><br>TG:2 balkongdør er treg å lukke | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Vindu og balkongdør bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, eller punktering av isolerglass. |

| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |
|---|---|
| Kostnader som stillase eller lift kan komme i tillegg. | |

## 6.3 Takkonstruksjon og loft TG-2

| Type konstruksjon | Annet |
|---|---|

Balkong i leiligheten over, er inntrekt og nedforet i himling i stue/kjøkken.
Det pågår pr dags dato vedlikeholdsarbeider på balkonger og svalganger

| Utvendig inspeksjon | Ikke inspisert |
|---|---|

| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
|---|---|

| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | Ikke kontrollert |
|---|---|

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er i forbindelse med leiligheten over. Forholdet er derfor ikke vurdert.

| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Fuktskjolder på innvendig himling

**Beskrivelse:**
Det er registrert fuktskjolder, misfarging på innvendig overflate. Forholdet kan indikere lekkasje, kondensproblematikk eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen.

| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har pulttak tekket med papp/folie som ikke er besiktiget av takstmann. I himling i stue/kjøkken, hvor balkongen i leiligheten over er inntrukket og nedforet, er det registrert fuktskjolder og misfarging på innvendig overflate. Forholdet kan indikere lekkasje, kondensproblematikk eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen, og gis TG 2. balkong og takkonstruksjonen over har ikke latt seg kontrollere, da konstruksjonen ligger i tilknytning til leiligheten over. Det pågår per befaringstidspunktet vedlikeholdsarbeider på balkonger og svalganger. Dersom fuktpåvirkningen ikke utbedres, kan det medføre videre nedbrytning av materialer og fare for skjulte skader i konstruksjonen. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

| Type | Betongdekke |
|---|---|

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Stue – 8 mm
Kjøkken – 5 mm

**Oppsummering** **TG-1**

Beskrivelse

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Kjøkken fra Designa montert i 2020, opplyst av eier. Kjøkkeninnredning med slette overflater, laminatbenkeplate med nedsenket oppvaskkum og etgreps blandebatteri.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap, platetopp er montert i kjøkkenøy.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Benkeplate har svellskader bak vask.

**Beskrivelse:**
Forholdet vurderes å gi redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling som følge av fuktpåvirkning i benkeplaten.

**Oppsummering overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Designa montert i 2020, med slette fronter, laminatbenkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap, samt platetopp montert i kjøkkenøy. Det er påvist fuktpåvirkning i benkeplaten, noe som vurderes å gi redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktpåvirkningen medføre ytterligere skader på benkeplate og tilstøtende innredning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avviket påvirker ikke funksjonen til benkeplaten i det daglige, på sikt bør forholdet utbedres

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

**Beskrivelse:**
Det er manglende funksjon for bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

**Oppsummering avtrekk** **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra Kjøkkenventilator ut i det fri (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |

Det er etablert et ekstra soverom i forbindelse med stue, det utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ikke kontrollert** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |

Takhøyden måles punktvis til ca:

Entre: 2,33m

Bad: 2,30m

Stue/Kjøkken: 2,37m

Soverom: 2,37m

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Nei** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |

Rekkverk er målt til 97,5 cm, noe som er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.7 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering  oppgradering av kjøkken og bad

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Ikke kontrollert** |

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ukjent** |

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

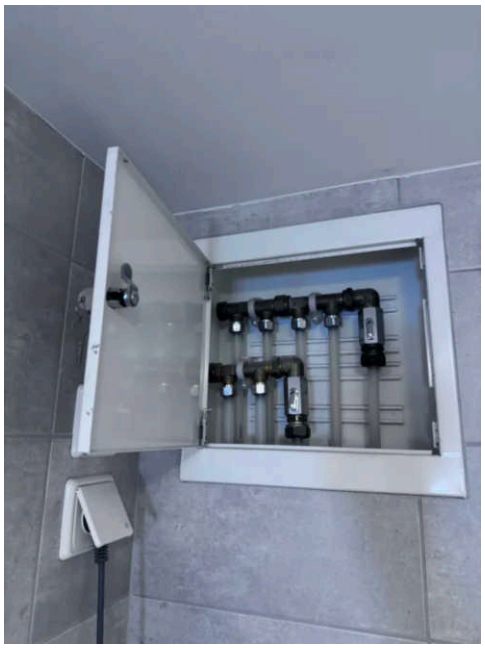
**Oppsummering** **TG-2**

Avløpsledningene er utført i plast, og er delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering kjøkken og bad. Eldre avløpsrør er fra byggeår har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og det er derfor gitt tilstandsgrad 2. På grunn av alderen må det påregnes økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

## 6.8 Vannledninger TG-2



| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber, Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse:**
Deler av vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Vannledningene består av kobber og plast (rør i rør), og deler av rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Synlige rør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Fordelerskap er montert uten registrerte avvik. Stoppekranen har redusert eller mangelfull funksjon, noe som kan vanskeliggjøre rask avstenging ved en eventuell lekkasje. Deler av vannrørene er fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer over tid. Utskifting av gjenværende original rørføring samt utbedring av stoppekran bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekraner, slik at disse er har riktig funksjon ved en eventuell lekkasje.
Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

## 6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Ja** |

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2023

| | |
|---|---|
| Ble det registrert avvik ved tilsynet? | **Nei** |

## 6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.11 Varmtvannsbereder TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Kjøkkenbenk** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |

| | |
|---|---|
| Årstall | 2020 |
| Størrelse | 110 |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | Nei |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | Nei |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | Nei |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.12 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekksventilasjon |

Boligen er tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu? | Nei |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen? | Nei |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.13 Våtrom TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, det registreres at overflatene er utført som flis på flis og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Bad renovert i 2011 hentet fra tidligere salgsoppgave

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | Flis |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | Ja |

Dør og vindu, er plassert i våtsone

| | |
|---|---|
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |

Dør er plassert i våtsone.
Det mangler overflatebehandling under og over baderomsdør som har ført til fuktskader, døren bør overflatebehandles med en egnet maling.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom under flis
- Omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser

**Beskrivelse:**
Det registreres sprekker i flisfuger og en løs flis. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

**Beskrivelse:**
Noe svertesopp i mykfug og krakkelering i maling over dusjsone tilsier noe høy fuktbelastning eller uegnet maling,

| | |
|---|---|
| **Oppsummering overflate vegg/himling** | **TG-3** |

Baderommet har flislagte vegger, og det er registrert dør og vindu plassert i våtsone. På baderomsdøren mangler overflatebehandling under og over døren, noe som har ført til fuktskader; døren bør overflatebehandles med egnet maling. Det er videre påvist sprekker i flisfuger samt en løs flis som gir Tg3, noe som kan indikere bevegelser i underlaget, svikt i oppbyggingen bak flisene eller fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. I tillegg registreres noe svertesopp i mykfug og krakkelering i maling over dusjsonen, som tyder på høy fuktbelastning eller uegnet maling. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre løs flis og fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Under 20 000** |

Kostnadsestimatet gjelder utbedring og undersøkelser rundt løs flis, ikke rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettsjikt/membran.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

**Beskrivelse:**
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann.
Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Gulvet på badet har fliser, og det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er imidlertid påvist utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, hvor fallforholdene er svakere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet. Tilsvarende er det registrert svakt fall på gulvarealer utenfor dusjsonen, som ved en eventuell lekkasje kan redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Bygningsdelen får tilstandsgrad 2, og forholdene bør følges opp med utbedring eller nærmere undersøkelse.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er fall på gulv, men ikke 1:100, badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

**Beskrivelse:**
Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt som gjelder minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel: Det er målt 22mm til sluk i dusjssonen, noe som ikke er tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Det er imidlertid målt en høydeforskjell på 22 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel i dusjsonen, mot kravet om minimum 25 mm. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtsonen ved unormale forhold. Membranen har dessuten nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Utbedring bør påregnes på sikt, og manglende tiltak kan over tid medføre fuktinntrengning og skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant** |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er registrert fuktmerker på utstyr og innredning, noe som gir tilstandsgrad 2. Slitasje og skader på sanitærutstyr og innredning vil normalt medføre behov for utbedring eller utskifting av de berørte delene på sikt.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

**Oppsummering ventilasjon** **TG-1**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone** |

| | |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-IU**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Dyve & Partnere | Oppdragsnr. | 159260420 |
| Addresse | Sofienberggata 44 | | |
| Postnr. | 0560 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Ingrid Glestad | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

13.07.2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En løs flis som sitter på sisternen, ikke på veggen.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe dårlig hellig fra avløp på dusj, samt at dusjrøret sitter noe for langt inn i hovedavløpet.

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Aktiv rørinnspeksjon. 12.10.2020

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei. Selger har ikke opplevd problemer med dette, bortsett fra at sugekopp unntaksvis har vært benyttet. Anbefales utbedret i forbindelse med fremtidig oppussing av bad.

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Borettslaget har ansatt Favn til oppussing av svalgang og balkonger inkl. Takrenner.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Favn.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har vært. Oppussing av balkonger pågående.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Oppussing av favn utført på balkong og svalgang.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Favn.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Oppussing av svalgang og balkong av Favn.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport av bolig

**Er forholdet utbedret?**

Nei

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fasedeoppussing ligger i planen innen de neste 3 årene.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

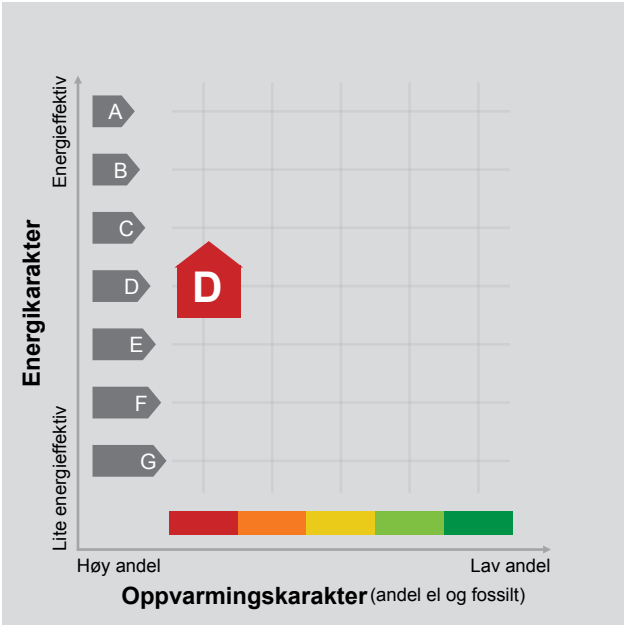
Signert av *Ingrid Glestad*

Initialer selger:
I G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sofienberggata 44 |
| Postnummer | 0560 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 174 |
| Seksjonsnummer | 33 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81065640 |
| Bruksenhetsnummer | H0502 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-54160 |
| Dato | 26.11.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Tidsstyring av panelovner**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1988 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 55 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 4.7.90.

JOD/bs

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Trondheimsveien 41

Journalnr. 86/1910

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.6.90

Bygningens art
Boligblokk med lager og kontor

Byggherre
Trygve Bjerke Prosjektering A/S, Trondheimsveien 43, 0560 OSLO 5

Byggemelder
Arch Und A/S v/ark. Knut Nesje, Pilestredet 69, 0350 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Karl-August Hansen, Ruglandsveien 109, 1343 EIKSMARKA

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

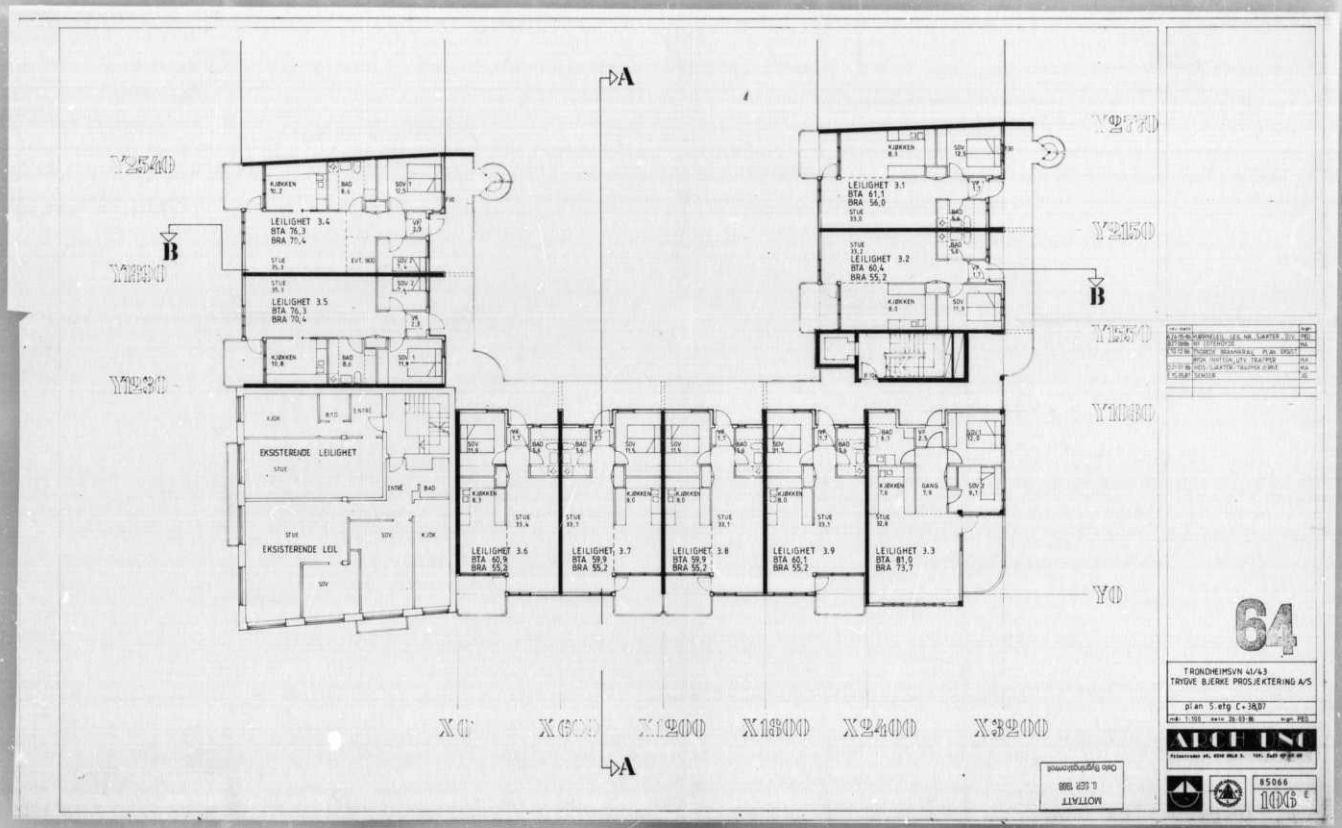
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Skj. c-14. ANDVORD.


A
B
LEILIGHET 3.4
BTA 76,3
BRA 70,4
LEILIGHET 3.5
BTA 76,3
BRA 70,4
EKSISTERENDE LEILIGHET
EKSISTERENDE LEIL
LEILIGHET 3.6
BTA 60,8
BRA 55,2
LEILIGHET 3.7
BTA 59,9
BRA 55,2
LEILIGHET 3.8
BTA 59,9
BRA 55,2
LEILIGHET 3.9
BTA 60,1
BRA 55,2
LEILIGHET 3.3
BTA 81,0
BRA 73,7
LEILIGHET 3.1
BTA 61,1
BRA 56,0
LEILIGHET 3.2
BTA 60,4
BRA 55,2
X0
X600
X1200
X1800
X2400
X3200
Y0
64
TRONDHEIMSVN 41/43
TRYGVE BJERKE PROSJEKTERING A/S
plan 5.etg C+38,07
ARCHITSO
85066
1015
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martin Lundquist
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martin.lundquist@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260420 . Vår ref.: 5826-1-32 Dato: 16.07.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Trykkerikvartalet |
| Organisasjonsnr: | 990010269 |
| Seksjonseier: | Glestad, Ingrid Elisabeth |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 32 |
| Adresse: | Sofienberggata 44, 0560 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 32 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 174 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77921199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegg med 25 plasser som eies av Dypro Eiendom AS. Forretningsfører har ingenting med garasjene å gjøre. Nøkkelbestillinger: Tas via styret som bestiller fra Aker Lås og Nøkkel Det er gjennomført utskiftning av vinduer og dører hvor kostnaden er fordelt på den enkelte sekjson. Sameiet planlegger/har vedtatt vedlikehold av fasaden. Kontakt styreleder ved spørsmål. Se innkallinger.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208039636 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 3 295 404,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208766244 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 12 271 782,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2046 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Avdragsfrihet til og med august 2026

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 464,32,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Avdrag/renter lån | 396,00 | |
| Felleskostnader | 3 598,32 | |
| TV og internett | 470,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 347,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 281,- |
| Annen formue: | 21 431,- |
| Gjeld: | 51 877,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208039636 |
| Restsaldo: | 51 021,93 |
| Kapitalkostnader: | 433,72 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208766244 |
| Restsaldo: | 310 940,44 |
| Kapitalkostnader: | 1 739,14 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Avdragsfrihet opphører i august 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 361 962,37,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

**Annen informasjon:**
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pamela Hoksnes, e-post: trykkerikvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5826
SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

1. juni 2026 kl. 18:00, Pane&Vino, Tr.heimsveien 37 (Årsmøtet avholdes i kjelleren).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Informasjonspunkter på årsmøtet**

I tillegg til sakslisten med vedtak så ønsker styret å gi en status på disse to sakene:

1) Status om rehabiliteringsprosjektet

2) Informasjon om lånet i OBOS banken:

- Renter i prosjektperioden
- Månedlige kostnader etter prosjektet er ferdig
- Innføring i hvordan IN-ordningen fungerer for de som ønsker å innfri lånet

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bekreftelse av valgt revisor
8. Endring av ordensregler for sameiet
9. Forslag til styret / innspill til årsmøtet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET TRYKKERIKVARTALET**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Espen Bergdølmo, rådgiver i OBOS er valgt som styreleder

**Forslag til vedtak**

Espen Bergdølmo er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 usignert.pdf
2. 5826 Sameiet Trykkerikvartalet.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000 (som er budsjettert)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

---

Sak 7

## Bekreftelse av valgt revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

BDO har vært valgt revisor i mange år. Brønnøysundregisteret og revisor trenger en signert protokoll på at BDO er den valgte revisoren.

**Forslag til vedtak**

BDO bekreftes som valgt revisor

---

Sak 8

## Endring av ordensregler for sameiet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ordensreglene har blitt fornyet noe.

**Forslag til vedtak**

Ordensregler godkjennes

**Vedlegg**

3. Ordensregler Sameiet Trykkerikvartalet_2026.pdf

---

Sak 9

## Forslag til styret / innspill til årsmøtet

**Forslag fremmet av:**
Lars Eriksen Eitran

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn et forslag knyttet til avfallsløsningen i sameiet.

Dagens søppelskur fremstår tidvis som lite funksjonelle og bidrar dessverre ofte til et uryddig uttrykk i området. Det oppstår jevnlig hensetting av avfall og gjenstander rundt skurene, noe som medfører ekstraarbeid og kostnader til opprydding. I tillegg blir skurene utsatt for tagging og fremstår tidvis lite innbydende.

Jeg vil særlig trekke frem kapasiteten på papiravfall. Papirdunkene blir ofte fulle allerede før helgen er over, noe som fører til overfylte beholdere og avfall utenfor.

Jeg ønsker derfor at styret vurderer følgende:

1. Økt kapasitet for papiravfall

At papiravfall utvides til tilsvarende kapasitet som øvrige fraksjoner, eksempelvis med flere beholdere.

2. Vurdering av moderne nedgravd avfallsløsning

At sameiet undersøker muligheten for nedgravde avfallscontainere med adgang via nøkkelbrikke/chip. Dette kan gi flere fordeler:

- Penere og ryddigere uteområde

- Redusert risiko for hensetting av avfall rundt skurene

- Mindre tagging og slitasje på synlige konstruksjoner

- Bedre kapasitet og flere sorteringsmuligheter

- Potensielt lavere driftskostnader over tid

Jeg foreslår ikke nødvendigvis at dette vedtas umiddelbart, men at styret utreder hvilke løsninger som finnes, kostnader, og hva som er realistisk for sameiet fremover.

**Styrets innstilling**
Styret skal vurdere tiltak for å bedre avfallshåndteringen i sameiet

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedre avfallshåndtering i sameiet, inkludert økt kapasitet for papiravfall og alternative løsninger som nedgravde containere, og komme tilbake med forslag.

---

Sak 10
## Valg av tillitsvalgte

Vi trenger en ny styreleder og minst to nye styremedlemmer.

Det har kommet inn forslag til tre styremedlemmer, samt at det muligens kommer flere interesserte på årsmøtet.

Det har ikke kommet inn noen forslag til styreleder rollen. Dersom ingen melder seg må vi leie inn en ekstern styreleder. Dette vil føre til en økt kostnad som vil øke husleien.

Dagens styreleder, Ragnhild S. Steder, har sagt seg villig til å støtte nytt styre gjennom rehabiliteringsprosjektet om det er ønskelig. For at hun evt fortsatt skal ha tilganger til styrerommet og styremailen må hun velges inn som varamedlem.  Dette diskuteres på årsmøtet da vi ser hvordan det nye styret blir.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børre Leirvik Brekka

  Eier av seksjon 9 og 10 i 2. etg og holder på å bygge disse lokalene om til 6 leiligheter. Kommer til å bosette seg i en av leilighetene.
- Pamela Hoksnes

  Eier av H0406. Var varemedlem i forrige styre, men ikke deltatt i styrearbeidet.
- Sim  Gerkum

  Eier av H0408 (borettslagsleilighet). Sim har vært involvert i styret siden mars, men ikke offisielt meldt inn som styremedlem. Han er styreleder i borettslaget og det har vært veldig fint å ha han med i sameiet-styret også.
  Nåværende styre anbefaler at han blir valgt inn som styremedlem.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

## Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av styreleder Ragnhild Sannes Steder og styremedlemmene Anna Oddbjørg Sandnes, Nora Amalie Standberg Sporsheim, Jarle Lindberg og delvis Kim Johnsen, som trådte ut av styret i januar 2026.

Dypro AS har siden 1988 eid og leid ut 11 leiligheter. Disse er nå solgt, og det er etablert et eget borettslag for eiendommene; BRL Trykkerikvartalet bolig. Sim Gerkum ble valgt som styreleder for borettslaget. Han har også bidratt i vårt styre siden januar, uten formell rolle. Det er ønskelig at han trer inn som ordinært styremedlem fra neste periode etter årsmøtet.

Det er gjennomført totalt 8 styremøter i perioden mai 2025 til juni 2026.

Hovedfokuset i perioden har vært å igangsette nødvendig rehabilitering av svalganger og balkonger grunnet fukt- og bygningsskader. Tiltaket var kritisk og kunne ikke utsettes ytterligere. Arbeidet var planlagt av forrige styre, men ble ikke igangsatt.

Styret inngikk avtale med FAVN som prosjektleder, som igjen har engasjert FRONT som entreprenør. Undersøkelser har avdekket at tilstanden på svalganger og balkonger er dårligere enn først antatt. Tidligere arbeid, utført for om lag 20 år siden, ble ikke gjennomført i henhold til anbefalt praksis, da nye lag ble lagt oppå eksisterende fliser og underlag uten tilstrekkelig fjerning. Dette har vært en medvirkende årsak til de vedvarende problemene. Rehabiliteringen som nå pågår vil sikre en forskriftsmessig løsning og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Prosjektet startet i mars 2026 og har en estimert varighet på 4–5 måneder. Det er så langt avholdt 5 byggherremøter med FAVN. Kostnadsrammen er satt til 15 millioner kroner, og fordeles på seksjonseierne enten via felleskostnader (gjennom OBOS-lån) eller ved individuell innbetaling. Styret har etablert en IN-ordning i samarbeid med OBOS, som gir mulighet for individuell nedbetaling av andel av fellesgjelden.

Som følge av flere nye beboere i bygget har styret også hatt fokus på bomiljø og naboskap. Det ble derfor arrangert en nabofest 4. november 2025 på Pane & Vino.

Årsmøtet i 2024 vedtok omregulering av seksjon 9 og 10 fra næring til bolig, med etablering av 6 nye boenheter. Arbeidet startet i 2026 og pågår frem mot sommeren. Styret er kjent med at dette prosjektet sammenfaller med rehabiliteringen, og beklager ulempene dette medfører for beboerne. Samtidig vil ferdigstillelse av begge prosjekter innen samme periode redusere behovet for ytterligere belastning i fremtiden. Det er gjennomført dialogmøter med utbyggerne, og informasjon er løpende delt via Vibbo.

Vibbo har vært styrets primære kommunikasjonskanal. Det er også gjort et arbeid med å oppdatere beboerregisteret og invitere alle inn på plattformen.

Styret har videre samarbeidet med OBOS om justering av fordelingsnøkkel for felleskostnader, i tråd med vedtak fra årsmøtet i 2025. Endringene gjelder fordeling mellom bolig, næring og garasje, og er hensyntatt i budsjettet for 2026.

Det har vært utfordringer knyttet til hensetting av avfall og gjenstander i fellesområder og utenfor bygget, blant annet i forbindelse med flytting og oppussing. Da ansvar ikke ble avklart, måtte sameiet dekke kostnader til opprydding og bortkjøring.

I tillegg er det gjennomført løpende vedlikehold, inkludert utskifting av fliser, brannslanger og elektrisk utstyr. Det er utført service og kontroller, herunder heis og årlig brannkontroll ved Firesafe. Låsene til søppelskurene er byttet ut, og det er iverksatt tiltak mot skadedyr. Styret har også inngått ny avtale med internettleverandør med oppstart 1. oktober 2026.

Det har vært et ønske om oppgradering av belysning i fellesområder og ved inngangspartier. Det er blant annet montert testlamper, men arbeidet er ikke ferdigstilt da rehabiliteringsprosjektet og andre prioriterte oppgaver har krevd mesteparten av kapasiteten.

Styret opplever at det har vært et krevende, men produktivt år, med betydelig fremdrift på flere viktige områder. Samtidig gjenstår enkelte oppgaver. Flere styremedlemmer trer nå ut, og det er et ønske om at nytt styre viderefører arbeidet og følger opp pågående og planlagte tiltak.

**SAMEIET TRYKKERIKVARTALET**
**ORG.NR. 990010269, KLIENTNR. 5826**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 272 486 | 3 533 175 | 3 492 000 | 2 742 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 81 844 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 272 486** | **3 615 019** | **3 492 000** | **2 742 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | 0 | -21 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | -10 824 | -10 780 | -10 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -115 220 | -109 955 | -116 000 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | | -35 595 | -347 708 | -30 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -271 139 | -448 668 | -8 523 000 | -657 000 |
| Forsikringer | | -328 424 | -256 166 | -300 000 | -340 000 |
| Kommunale avgifter | 5 | -572 223 | -525 558 | -595 000 | -600 000 |
| Energi/fyring | 6 | -107 907 | -115 021 | -360 000 | -100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -217 003 | -202 824 | -208 000 | -230 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | -295 128 | -387 954 | -338 000 | -284 300 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 953 463** | **-2 404 634** | **-10 501 000** | **-2 576 300** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 319 023** | **1 210 385** | **-7 009 000** | **165 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 86 527 | 104 867 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 9 | -341 084 | -448 896 | -365 000 | -217 575 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-254 556** | **-344 029** | **-365 000** | **-217 575** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 064 467** | **866 356** | **-7 374 000** | **-51 875** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 1 064 467 | 866 356 | | |

**SAMEIET TRYKKERIKVARTALET**
**ORG.NR. 990010269, KLIENTNR. 5826**

# BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 13 076 | 75 168 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 61 443 | 95 097 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 813 671 | 939 524 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 570 018 | 1 256 510 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 11 470 | 631 715 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 469 679** | **2 998 014** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 469 679** | **2 998 014** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 10 | -1 975 443 | -3 039 910 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 975 443** | **-3 039 910** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 11 | 3 350 621 | 5 980 647 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 350 621** | **5 980 647** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 306 | 14 377 |
| Leverandørgjeld | | 88 942 | 19 431 |
| Påløpte renter | | 1 253 | 2 412 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 21 057 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **94 501** | **57 277** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 469 679** | **2 998 014** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.04.2026
Styret i Sameiet Trykkerikvartalet

Ragnhild Sannes Steder  Kim Johnsen  Jarle Lindberg

Anna Oddbjørg Sandnes  Nora Amalie Standberg Sporsheim

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 211 192 |
| Garasjeleie | 219 732 |
| Kbel-TV | 203 510 |
| Lån | 547 910 |
| Seksjonert lokale | 769 080 |
| Vedlikeholdsfond | 321 062 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 272 486** |

**NOTE 3**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -10 824 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-10 824** |

**NOTE 4**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -95 489 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 016 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -43 387 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -55 295 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -70 953 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-271 139** |

**NOTE 5**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -368 024 |
| Renovasjonsgebyr | -204 199 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-572 223** |

**NOTE 6**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -107 907 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-107 907** |

**NOTE 7**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 189 |
| Vaktmestertjenester | -112 068 |
| Vakthold | -43 073 |
| Renhold ved firmaer | -114 190 |
| Andre driftskostnader | -9 627 |
| Andre kontorkostnader | -227 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 757 |
| Øreavrunding | 2 |
| Velferdskostnader | -3 800 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-295 128** |

**NOTE 8**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 28 058 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 185 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 50 599 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 338 |
| Andre renteinntekter | 3 347 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **86 527** |

**NOTE 9**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -340 753 |
| Renter på leverandørgjeld | -331 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-341 084** |

**NOTE 10**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 11**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,83 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -6 334 213 | |
| Nedbetalt tidligere | 353 566 | |
| Nedbetalt i år | 2 630 026 | |
| | | -3 350 621 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 350 621** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRYKKERIKVARTALET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8A3MW-DZAKI-JAO4G-AGJE0-LNWH8-82CUS

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-17 16:24:52 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 8A3MW-DZAKI-JAO4G-AGJE0-LNWH8-82CUS*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Ordensregler for Sameiet Trykkerikvartalet

Disse ordensreglene skal bidra til trivsel, trygghet og godt naboskap for alle som bor i Sameiet Trykkerikvartalet. Vi viser hensyn til hverandre og tar vare på fellesområdene våre.

**1. Fellesområder og ryddighet**
Fellesområder som bakgård, gårdsplass, inngangsparti, boder, trappeoppganger og svalganger skal holdes ryddige og fri for private eiendeler. Balkonger skal ikke brukes til oppbevaring. Vaktmester kan fjerne gjenstander som står ulovlig, for eiers regning.
Alle skal bidra til at vinduer, balkonger og svalganger holdes pene og rene.

Den enkelte beboer må til enhver tid sørge for at sluket på balkongen ikke er tildekket eller tett.

Sorter og kast søppel og papp i korrekt container/søppelhus ute. For avfall som ikke går i sameiets containere, anbefales «Sofienbergparken miljøstasjon». Her kan innbyggere i Oslo levere avfall fra sin private husholdning uten ekstra kostnad (ref. Oslo kommunes hjemmeside).

Skal du sette ut søppelsekker eller avfall utenfor sameiet for kort tid, må du først gi beskjed til styret. Dette gjelder også ved bestilling av ISekk eller lignende tjenester. Dette for å sikre at styret vet hvem som eier avfallet og at det ikke skaper forsøpling eller tiltrekker skadedyr. Dersom sameiet ilegges gebyrer eller bøter fra kommunen som følge av mangelfull eller feil håndtering av avfall vil kostnadene bli belastet ansvarlig beboer.

**2. Ro og hensyn**
Alle skal vise hensyn slik at ingen beboere blir plaget uansett tid på døgnet.
Mellom kl. 23.00 og 07.00 (mandag–lørdag) samt hele søndag skal det være stille.

• Gi beskjed på Vibbo og/eller oppslagstavle ved inngangen dersom du skal ha fest eller selskap. Husk å legge til kontaktinformasjon.

• Ikke bank eller luft tøy, tepper e.l. ut av vinduer, fra balkongrekkverk eller svalgang.

• Oppussing og støyende arbeid er kun tillatt:
– Hverdager: kl. 08.00–21.00
– Lørdager: kl. 10.00–17.00
– Søndager: småjobber kl. 12.00–16.00

• Gjester som forlater leiligheten etter kl. 23.00 må vise hensyn og ikke oppholde seg med høyrøstet prat på svalgangen. Mange har soveromsvinduet ut mot svalgangen.

• Fellesområder er ikke lekeplass for barn.

• Branntrapp er nødutgang og skal bare brukes i nødsituasjoner.

**3. Skilt og informasjon**
Styret bestiller og sørger for at ringetablå (Defigo) og postkasser har korrekte skilt, men beboer betaler selv for postskilt. Ikke bruk egne lapper eller merker. Gi beskjed til styret ved endring av navn eller kontaktinformasjon.

**4. Skader og ansvar**
Den som påfører skade på sameiets eiendom, kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Gi straks beskjed til styret, eier, vaktmester eller forretningsfører hvis du oppdager feil, skader eller mangler.

**5. Dyrehold**
Du kan ha husdyr dersom det ikke er til ulempe for andre, og dyreholdet er godkjent av styret. Husdyr får ikke gjøre fra seg på fellesområdene. Eier plikter å rydde opp etter dyret.

**6. Utvendige installasjoner**
Markiser, levegger eller lignende må godkjennes av styret før montering.

**7. Installasjoner**
Alle installasjoner må godkjennes av styret. Ulovlige installasjoner fjernes etter advarsel, for eiers regning.

**8. Dører og adgang**
Felles inngangsdør skal holdes låst hele døgnet, dette gjelder også dør til bakgård og begge branntrapper. Dører fra trappeoppgang til svalgang skal alltid være lukket.

**9. Grilling på balkong**
Kullgrill er ikke tillatt. Elektrisk grill kan brukes så lenge det ikke sjenerer naboene.

**10. Røyking og åpen flamme**
Røyking og bruk av levende lys eller fyrstikker er ikke tillatt på fellesområdene.

**11. Næringsvirksomhet**
Sang- eller musikkundervisning, eller annen virksomhet som medfører støy eller trafikk, er ikke tillatt.

**12. Brudd på reglene**
Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til reaksjoner i henhold til Eierseksjonsloven § 38, inkludert tvangssalg eller utkastelse.

Oppdatert utgave 2026

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.06.26
**Selskapsnummer:** 5826 **Selskapsnavn:** SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

**Organisasjonsnummer:** 990010269
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 18:00, Pane&Vino, Tr.heimsveien 37 (Årsmøtet avholdes i kjelleren).

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Espen Bergdølmo, rådgiver i OBOS er valgt som styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Bergdølmo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre Mistereggen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000 (som er budsjettert)

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

✓ **Vedtatt.**

## 7. Bekreftelse av valgt revisor

BDO har vært valgt revisor i mange år. Brønnøysundregisteret og revisor trenger en signert protokoll på at BDO er den valgte revisoren.

**Forslag til vedtak:**
BDO bekreftes som valgt revisor

✓ **Vedtatt.**

## 8. Endring av ordensregler for sameiet

Ordensreglene har blitt fornyet noe.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Ordensregler godkjennes

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Ordensregler godkjennes. Punkt 6 & 7 sammenslås og ordlysen endres til "Alle instalasjoner i fellesområde og utvendig på balkongene: som f.eks markiser, levegger eller lignende må godkjennes av styret før montering." Regel om rengjøring for sluk fjernes fra punk1.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Forslag til styret / innspill til årsmøtet

Fremmet av: Lars Eriksen Eitran

Jeg ønsker å melde inn et forslag knyttet til avfallsløsningen i sameiet.

Dagens søppelskur fremstår tidvis som lite funksjonelle og bidrar dessverre ofte til et uryddig uttrykk i området. Det oppstår jevnlig hensetting av avfall og gjenstander rundt skurene, noe som medfører ekstraarbeid og kostnader til opprydding. I tillegg blir skurene utsatt for tagging og fremstår tidvis lite innbydende.

Jeg vil særlig trekke frem kapasiteten på papiravfall. Papirdunkene blir ofte fulle allerede før helgen er over, noe som fører til overfylte beholdere og avfall utenfor.

Jeg ønsker derfor at styret vurderer følgende:

1. Økt kapasitet for papiravfall

At papiravfall utvides til tilsvarende kapasitet som øvrige fraksjoner, eksempelvis med flere beholdere.

2. Vurdering av moderne nedgravd avfallsløsning

At sameiet undersøker muligheten for nedgravde avfallscontainere med adgang via nøkkelbrikke/chip. Dette kan gi flere fordeler:

- Penere og ryddigere uteområde

- Redusert risiko for hensetting av avfall rundt skurene

- Mindre tagging og slitasje på synlige konstruksjoner

- Bedre kapasitet og flere sorteringsmuligheter

- Potensielt lavere driftskostnader over tid

Jeg foreslår ikke nødvendigvis at dette vedtas umiddelbart, men at styret utreder hvilke løsninger som finnes, kostnader, og hva som er realistisk for sameiet fremover.

**Styrets innstilling**
Styret skal vurdere tiltak for å bedre avfallshåndteringen i sameiet

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedre avfallshåndtering i sameiet, inkludert økt kapasitet for papiravfall og alternative løsninger som nedgravde containere, og komme tilbake med forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

Vi trenger en ny styreleder og minst to nye styremedlemmer.

Det har kommet inn forslag til tre styremedlemmer, samt at det muligens kommer flere interesserte på årsmøtet.

Det har ikke kommet inn noen forslag til styreleder rollen. Dersom ingen melder seg må vi leie inn en ekstern styreleder. Dette vil føre til en økt kostnad som vil øke husleien.

Dagens styreleder, Ragnhild S. Steder, har sagt seg villig til å støtte nytt styre gjennom rehabiliteringsprosjektet om det er ønskelig. For at hun evt fortsatt skal ha tilganger til styrerommet og styremailen må hun velges inn som varamedlem.  Dette diskuteres på årsmøtet da vi ser hvordan det nye styret blir.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Pamela Hoksnes

Følgende stilte til valg:
Pamela Hoksnes

**Styremedlem (2 år)**

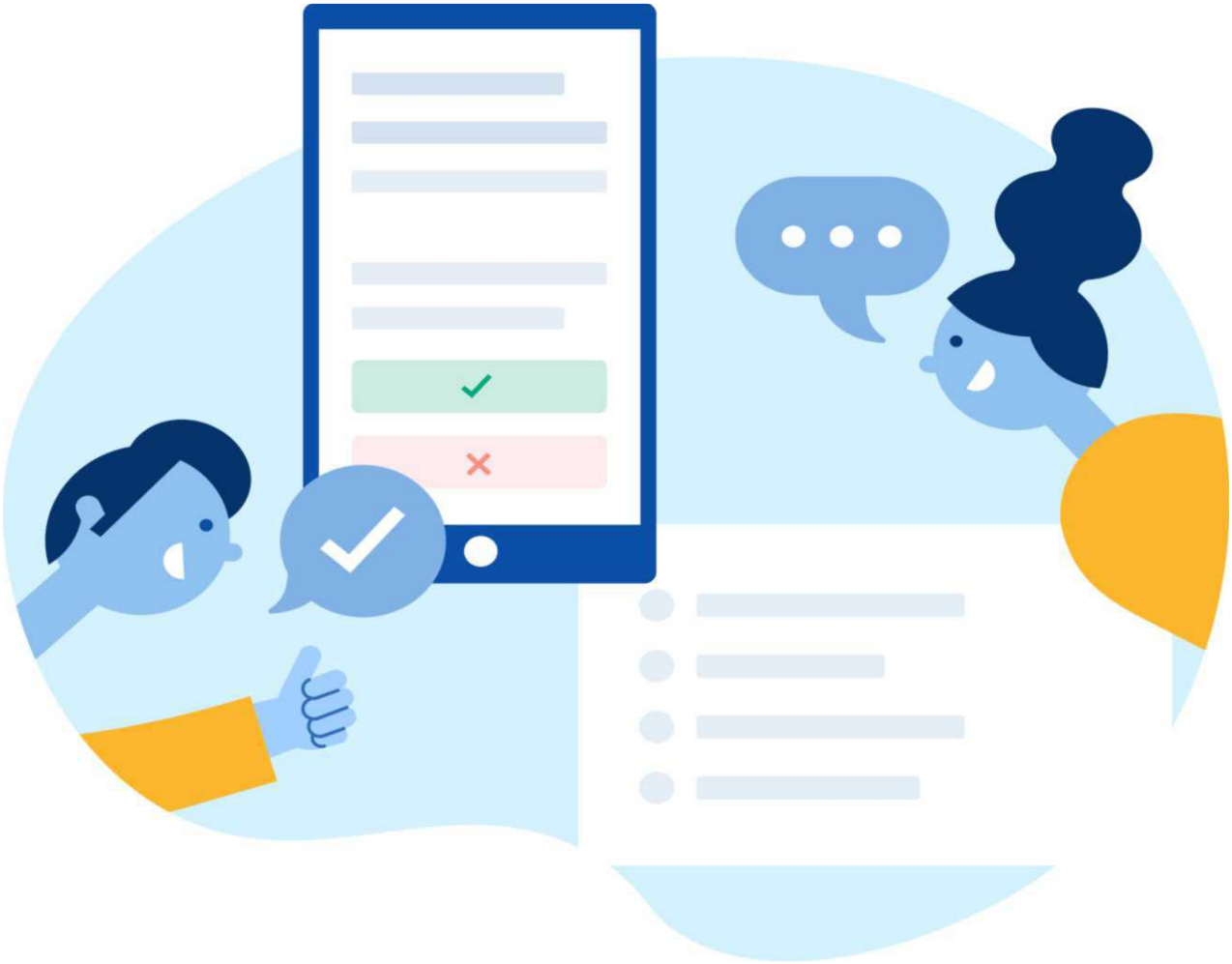
Følgende ble valgt:
Sim  Gerkum
Børre Leirvik Brekka
Magnus Oma

Følgende stilte til valg:
Sim  Gerkum
Pamela Hoksnes
Børre Leirvik Brekka
Magnus Oma

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Endre Mistereggen
Ragnhild Sannes Steder

Følgende stilte til valg:
Endre Mistereggen
Ragnhild Sannes Steder



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Trykkerikvartalet

Digitalt årsmøte avholdes 22. januar - 25. januar 2024

Selskapsnummer: 5826

OBOS

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Trykkerikvartalet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 22. januar kl. 09:00 og lukker 25. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5826

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Styrehonorar
5. Mistillitsforslag mot dagens styre
6. Valg av tillitsvalgte
7. Låneopptak

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Trykkerikvartalet**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Cato Olsen velges.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Adrian Egeland og Daniel Gjerland velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås et styrehonorar for året som har vært på 150.000 kr.

**Styrets innstilling**

Siden det er en risiko for at dagens styre blir kastet i sak 5 så må godkjennelsen av styrehonorar tas litt på forskudd. Vanligvis er det sameiets ordinære årsmøte på vårparten som bestemmer dette, men siden situasjonen er som den er, så må vi ta det et par måneder på forskudd.

**Forslag til vedtak**

Dagens styre får et samlet honorar på 150.000 kr for det siste årets arbeid.

---

Sak 5

## Mistillitsforslag mot dagens styre

**Forslag fremmet av:**
Dypro Eiendom AS og BA5 Invest AS

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I tråd med sameievedtektenes §13 krever vi avholdt ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Trykkerikvartalet.

Kravet sendes på vegne av Dypro Eiendom AS (seksjon 15, 14, 23, 22), Brude Eiendom AS (seksjon 3), Grebe Eiendom AS (seksjon 25, 27), Leila Eiendom AS (seksjon 37, 36), Restante Eiendom AS (seksjon 28, 33), Volga Eiendom AS (seksjon 45) samt Trondheimsveien 43 I AS (seksjon 1), Trondheimsveien 43 IV AS (seksjon 4), Trondheimsveien 43 IX AS (seksjon 9) og Trondheimsveien 43 X AS (seksjon 10).

Disse selskapene representeres av Dypro Eiendom AS og BA 5 Invest AS.

Det er da minst 2 sameiere og minst 1/10 del av stemmene som står bak kravet.

Vi ønsker følgende saker behandlet:

Valg av nytt styre:

Bakgrunn: Dagens styre har innhentet en "Vedlikeholdsplan for Sameiet Trondheimsveien 43" datert 24.3.2023 og utført av Soon Takst AS. Denne planen konkluderer med et vedlikeholdsetterslep i størrelsesorden MNOK 19,5. Premisset for Vedlikeholdsplanen er å "nullstille bygget" (side 2 — konklusjon). På denne bakgrunn har styret fremmet et forslag om låneopptak på MNOK 23,5.

Vi mener det er økonomisk uansvarlig å gjennomføre alle tiltak i vedlikeholdsplanen nå, og at et låneopptak av denne størrelse er en dårlig løsning. Videre mener vi at denne prosessen bør begynne med at de enkelte punkter i vedlikeholdsplanen vurderes av fagkyndige med tanke på nødvendigheten av å utføre tiltakene snarlig, sett opp mot muligheten for å gjøre mindre omfattende strakstiltak for å kunne fordele tiltakene over tid. Det er derfor hensiktsmessig med et styre med tilgang på bygningsmessig kompetanse ut over det dagens styre besitter.

**Styrets innstilling**

Dagens styre stiller seg svært kritiske til dette forsøket på å kaste styret for å forsinke rehabiliteringsprosessen i sameiet. Dette er kun økonomisk motivert fra disse to store

næringsaktørene, da profitten de har på utleien av sine 16 leiligheter og næringslokaler vil gå ned om felleskostnadene går opp.

Styret har grundige rapporter som alle bekrefter at behovet for en omfattende fasaderehabilitering er stort. Å utsette prosjektet med flere år - eller å dele opp prosjektet over enda flere år - vil både bli kraftig fordyrende, men også til stor ulempe for de som bor i sameiet.

Dagens styre er allerede godt i gang med planlegging av rehabiliteringen, i samarbeid med eksterne rådgivere og arkitekter. Å utsette prosjektet vil også medføre at flere hundre tusen kroner i slike konsulenthonorarer er bortkastet.

Dagens styre fungerer godt innad, og har inngående kunnskap om både sameiet, leverandører og byggets tilstand.

Dagens styre oppfordrer årsmøtet til å stemme NEI til dette mistillitsforslaget.

### Forslag til vedtak

Det velges et nytt styre i sameiet. Følgende tre kandidater foreslås: Hans Haram (Dypro Eiendom AS), Jarle Lindberg (Dypro Eiendom AS) og  Kim Johnsen (BA5 Invest AS). Styrets siste medlem foreslås valgt blant dagens styre for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Om sak 5 blir vedtatt og nåværende styre kastes, vil vi måtte velge et nytt styre.

Om sak 5 **ikke** blir vedtatt faller sak 6 og 7 - og skal ikke behandles.

Dypro Eiendom AS og BA5 Invest AS har fremmet representanter fra sine egne selskaper som kandidater. Ingen som faktisk bor i blokka vil da være representert i styret.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Melchior Haram
  Daglig leder i Dypro Eiendom AS.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Lindberg
  Driftssjef i Dypro Eiendom AS.
- Kim Haugen
  Daglig leder i BA5 Invest AS.

---

Sak 7

## Låneopptak

**Forslag fremmet av:**
Dypro Eiendom AS og BA5 Invest AS

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan må gjennomgås av fagkyndige med tanke på å lage en fremdriftplan for de nødvendige vedlikeholdsarbeider over en periode på **minst** 5 år. De enkelte tiltakene må vurdere ut fra viktighet, samt med tanke på om mindre strakstiltak kan utføres for å hindre ytterligere bygningmessige skader.

Videre må det vurderes alternative måter å finansiere arbeidene på. Det finnes både låne- og tilskuddsordninger i Husbanken (og andre, eksepelvis Enova) som bør vurderes. Samt at låneopptak, innbetaling fra seksjonseiere og nivå på felleskostnader må vurderes samlet slik at økonomien i utleie samt verdien på seksjonene ikke blir unødig skadelidende.

### Styrets innstilling

Dagens styre er i en prosess med arkitekter og eksterne konsulenter for blant annet å sikre at eventuelle støtteordninger sameiet kan være kvalifisert for, blir sjekket og eventuelt søkt på.

Vi har allerede inngått en låneavtale med OBOS-Banken som sikrer oss finansiering av minst 3/4 av kostnadene forbundet med fasaderehabiliteringen. Vi har også fått tilbud om en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning, som gjør at den enkelte kan betale ned sin andel av fellesgjelden raskere om ønskelig. Mer om det på vårens ordinære årsmøte.

Av samme årsak som i sak 5 er dagens styre sterkt kritiske til å utsette rehabiliteringen i **minst** fem år, og ber årsmøtet derfor stemme NEI til forslaget.

### Forslag til vedtak

Nytt styre gis mandat til å gjennomarbeide Vedlikeholdsplanen med tanke på å fordele vedlikeholdsarbeidene over flere år, samt på bakgrunn av dette vurdere alternative finansieringsløsninger for en reviderte Vedlikeholdsplan. Når dette er utført fremmes en ny plan for finansiering og fremdrift for sameiermøtet.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.01.24
**Selskapsnummer:** 5826 **Selskapsnavn:** Sameiet Trykkerikvartalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Cato Olsen velges.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Adrian Egeland og Daniel Gjerland velges.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Styrehonorar**

Dagens styre får et samlet honorar på 150.000 kr for det siste årets arbeid.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Mistillitsforslag mot dagens styre**

Det velges et nytt styre i sameiet. Følgende tre kandidater foreslås: Hans Haram (Dypro Eiendom AS), Jarle Lindberg (Dypro Eiendom AS) og Kim Johnsen (BA5 Invest AS). Styrets siste medlem foreslås valgt blant dagens styre for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Hans Melchior Haram

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Jarle Lindberg

☐ Kim Haugen

**Sak 7 Låneopptak**

Nytt styre gis mandat til å gjennomarbeide Vedlikeholdsplanen med tanke på å fordele vedlikeholdsarbeidene over flere år, samt på bakgrunn av dette vurdere alternative finansieringsløsninger for en reviderte Vedlikeholdsplan. Når dette er utført fremmes en ny plan for finansiering og fremdrift for sameiermøtet.

☐ For

☐ Mot



Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET TRYKKERIKVARTALET

**Organisasjonsnummer:** 990010269
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. februar kl. 09:00 til 20. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Wiker Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Oddbjørg Sandnes og Nora Amalie Standberg Sporsheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Etterisolering av fasader.

Det vises med dette til vedlagte infoskriv som også ble formidlet av styret på VIBBO den 9 februar.

Som det fremkommer av infoskrivet så har styret besluttet å rehabilitere balkonger og svalganger grunnet fukt problematikk som er til skade for bygningsmassen.

Styret har også lagt ved noen bilder av skadene.

Kostnadsrammen på prosjektet på 15 millioner kroner. Det styret ønsker at årsmøte skal ta stilling til er om man skal utvide prosjektet til også å inneholde etterisolering av fasade og bytte av fasadeplater. Dette er estimert til en ekstra kostand på ca 11 millioner kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 5. Forslag om administrasjonsavtale for innfrielse av fellesgjeld

**Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.**

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

**Avtaleforholdene**
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

**Avtalens viktigste betingelser:**
· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

**Kostnader**
Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

**Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:**
Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

**Styrets innstilling**
Dersom forslaget ikke får flertall må uansett borettslaget ta opp lån for å stille garanti ovenfor entreprenør, men dette må da innfris når prosjektet er innfridd ved kontant betaling av seksjonseiere.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

# Vedtekter for Trykkerikvartalet

**Vedtatt på sameiermøtet 29. februar 2012, endret på årsmøte 12.03.2021, endret årsmøte 2025.**

## § 1

## Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) omfatter gnr 229 bnr 174 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

## § 2

## Organisering av Sameiet

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner hvorav en er garasjeseksjon i kjelleren. Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## § 3

## Rettslig råderett

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over sine bruksenheter og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

Utleie av seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse. Ved utleie plikter sameier å informere styret om hvor sameier kan kontaktes. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

## § 4

## Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Boligseksjonene har bruksrett til boder etter sameiets anvisning til enhver tid. Ankomst boder skjer vederlagsfritt gjennom garasjeseksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**§ 5**

**Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

**§ 6**

**Bygningsmessige arbeider**

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7**

**Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendig del av balkong, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, inngangsdører, verandadører og vinduer. Utskifting av vinduer, inngangs- eller verandadører kan først skje etter styrets godkjenning.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Boder (dør, lys, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

**§ 8**

**Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt**

Næringsseksjonene har eget ventilasjonsanlegg og drift og vedlikehold av dette anses som indre vedlikehold for disse seksjoner. Det samme gjelder inngang og oppgang til garasje, forretnings- og næringsseksjoner. For øvrig fremgår næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt av § 7.

**§ 9**

**Sameiets vedlikeholdsplikt**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt garasjeport til parkeringsseksjon, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskiftning av tak, balkonger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Videre omfattes felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameiet bør opprette et fond til dekning av fremtidige vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

**§ 10**

**Felleskostnader**

Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygget, samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som Sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne etter eierandeler.

Dog deltar ikke næringsseksjonene i alle fellesforpliktelsene i det følgende unntak gjelder:

Garasjeseksjonen deltar ikke i:

- Renovasjon og søppelavgift til Oslo kommune
- Vann og kloakkavgift til Oslo kommune
- felles strøm
- oppvarming av fellesareal
- utvendig vedlikehold av gårdsrom
- heis
- ventilasjon til fellesanlegg
- utvendig vedlikehold av gården, herunder feiing og snørydding med unntak av trapperom fra kjeller til første etasje, samt sluser.
- utvendig beplanting og gartnerhold

- drift og vedlikehold av tilfluktsrom
- trappevask og renhold i fellesrom for boligenhetene
- eventuelle offentlige avgifter som ikke gjelder garasjeanlegget som måtte bli pålagt i fremtiden
- vaktmestertjeneste
- vedlikehold av balkonger og vinduer

Næringsseksjonene i 1. og 2. etasje deltar ikke i følgende:

- vedlikehold av vinduer og balkonger
- heis
- trappevask og renhold i fellesrom for boligenhetene
- oppvarming av boligenhetenes fellesarealer
- vedlikehold og driftsutgifter for ventilasjonsanlegg for boligenhetene
- opparbeidelse, drift og vedlikehold av gårdsrom og beplantning

Til dekning av fellesutgiftene fordelt eter ovennevnte nøkkel, betaler hver sameier et a konto beløp forskuddsvis den 1. i hvert kvartal eller måned etter årsmøtets bestemmelser.

I tillegg til de nødvendige innbetalinger til Sameiets ordinære drift, skal det opparbeides et passende vedlikeholdsfond etter sameiermøtets fastsettelse.

**§ 11**

**Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

**§ 12**

**Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst 2 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret i sameiet skal kun bruke Styrerommet.no og VIBBO til all kommunikasjon. Dette gjelder både e-post, styremøter og forberedelser til årsmøter. Bruk av privat e-post i styrearbeidet er tillatt, så lenge sameiets e-post er på kopi.

**§ 13**

**Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

-styrets årsberetning

-styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

-valg av styremedlemmer og revisor

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**§ 14**

**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**§ 15**

**Forretningsfører**

Sameiet bør ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

**§ 16**

**Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

**§ 17**

**Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

**§ 18**

**Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 19**

**Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 20**

**Innfrielse av andel fellesgjeld til bestemte lån**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

**§ 21**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Nærværende vedtekter anses akseptert ved kjøp av seksjoner i Trykkerikvartalet. Ved underskrift på kjøpekontrakt anses kjøper å ha godtatt vedtektene fra overtakelsestidspunktet.

# ORDENSREGLER for

# Sameiet Trykkerikvartalet

fastsatt av sameiermøtet den 29. februar 2012

Ordensreglene er et ledd i sameieavtalen og beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles; jamfør Lov om eierseksjoner § 19, siste avsnitt.

1. Fellesområder som bakgård, gårdsplass, inngangsparti, trappeoppgang og svalganger må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass. Vaktmester vil fjerne ulovlig hensetning for eiers regning. Beboerne plikter å påse at vinduer, balkonger og svalganger holdes rene og representative.
2. Ingen beboer skal være til sjenanse for andre beboere uansett tid på døgnet, men i perioden 23-07 mandag til lørdag samt hele søndag og andre helligdager, skal det alltid være helt stille.
    a. Skal det avholdes fest eller lignende må andre beboere meddeles via felles oppslagstavle i inngangspartiet.
    b. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær osv. må ikke foretas ut av vinduer, eller fra balkongrekkverk og svalganger. På søndager og helligdager skal ikke tøy henges utendørs.
    c. Ved oppussing av leilighet må arbeidet kun utføres på hverdager mellom kl. 07 og 21 samt kl. 09-17 på lørdager. Banking, bruk av drillbor og lignende skal også avpasses til ovennevnte tidspunkt. Søndager kan det utføres småjobber mellom kl. 12 og 16.
    d. Beboere må påse at gjester som forlater leiligheten etter kl. 23 ikke blir stående på svalgangen med høyttalende prat og rop. Husk at alle beboerne har sine soverom ut mot svalgangene.
    e. Fellesområder er ikke lekeplass for barn.
    f. Branntrapp er nødtrapp og skal ikke benyttes til daglig ferdsel.
3. Enhver beboer skal sørge for at eget utelys på svalgangene er tent til enhver tid.
4. Styret vil påse at ringetablå og postkasser har skilt med korrekt informasjon. Det er ikke tillatt å bruke egne skilt eller lapper. Det er sameierens ansvar å informere styret om hva som er korrekt informasjon.
5. Når skade på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende, dennes foresatte eller eier av leilighet hvor vedkommende oppholder seg, bli gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler. Hvis beboer oppdager skader, feil eller mangler i leiligheten man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styre, eier av leiligheten, vaktmester eller forretningsfører).
6. Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Eventuelt dyrehold skal alltid forhåndsgodkjennes av styret. Eventuelle husdyr skal ikke luftes i bakgård eller på andre fellesområder. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.
7. Utvendige arrangementer som markiser og lignende må forelegges styret for godkjennelse.
8. Det er ikke lov å sette opp parabol eller annen antenne. Denne vil bli fjernet for beboerens regning etter at advarsel er gitt.
9. Felles inngangsdør skal være låst hele døgnet. Alle dører fra trappeoppgang og inn til svalgangene skal alltid være lukket.
10. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.
11. Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på alle fellesområder.
12. Ervervsmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.

Vesentlig mislighold av ordensreglene vil bli påtalt og vil føre til tvangssalg eller utkastelse; jamfør Lov om eierseksjoner § 26 og § 27.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.07.2026
Kunde: Martin Lundquist
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536575
Deres ref: 9348781

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 174.

Vi viser til bestilling av 16.07.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 174.

**GNR. 229 BNR. 174**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1908.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**1182 m².**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

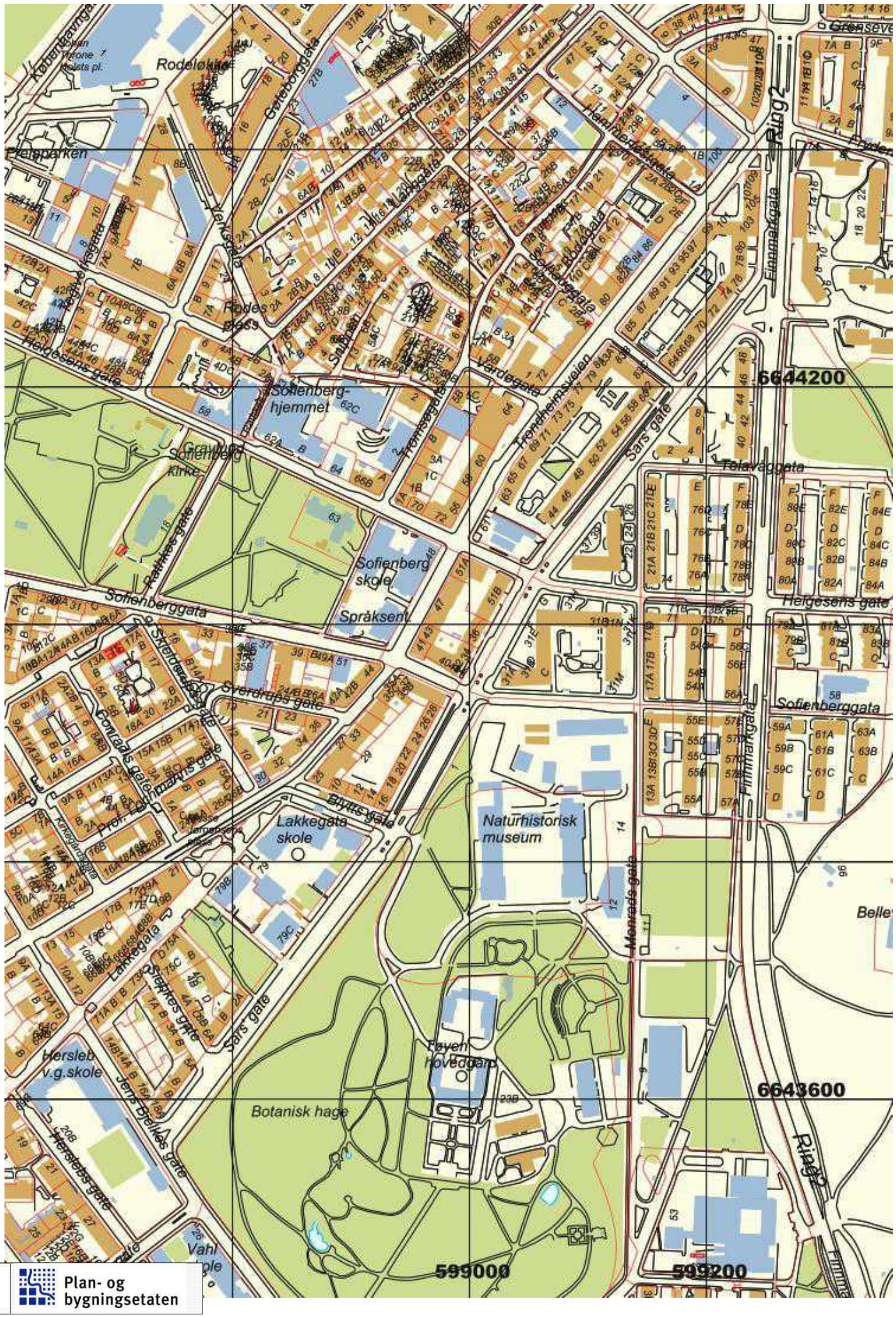
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og bygningsetaten




Plan- og bygningsetaten




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

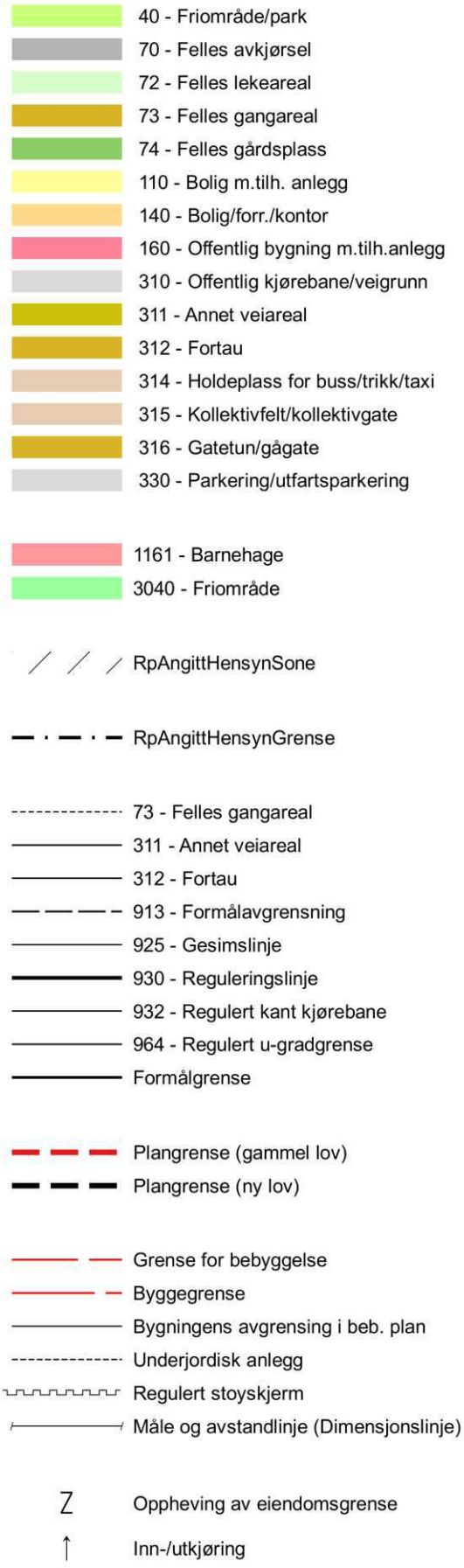
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

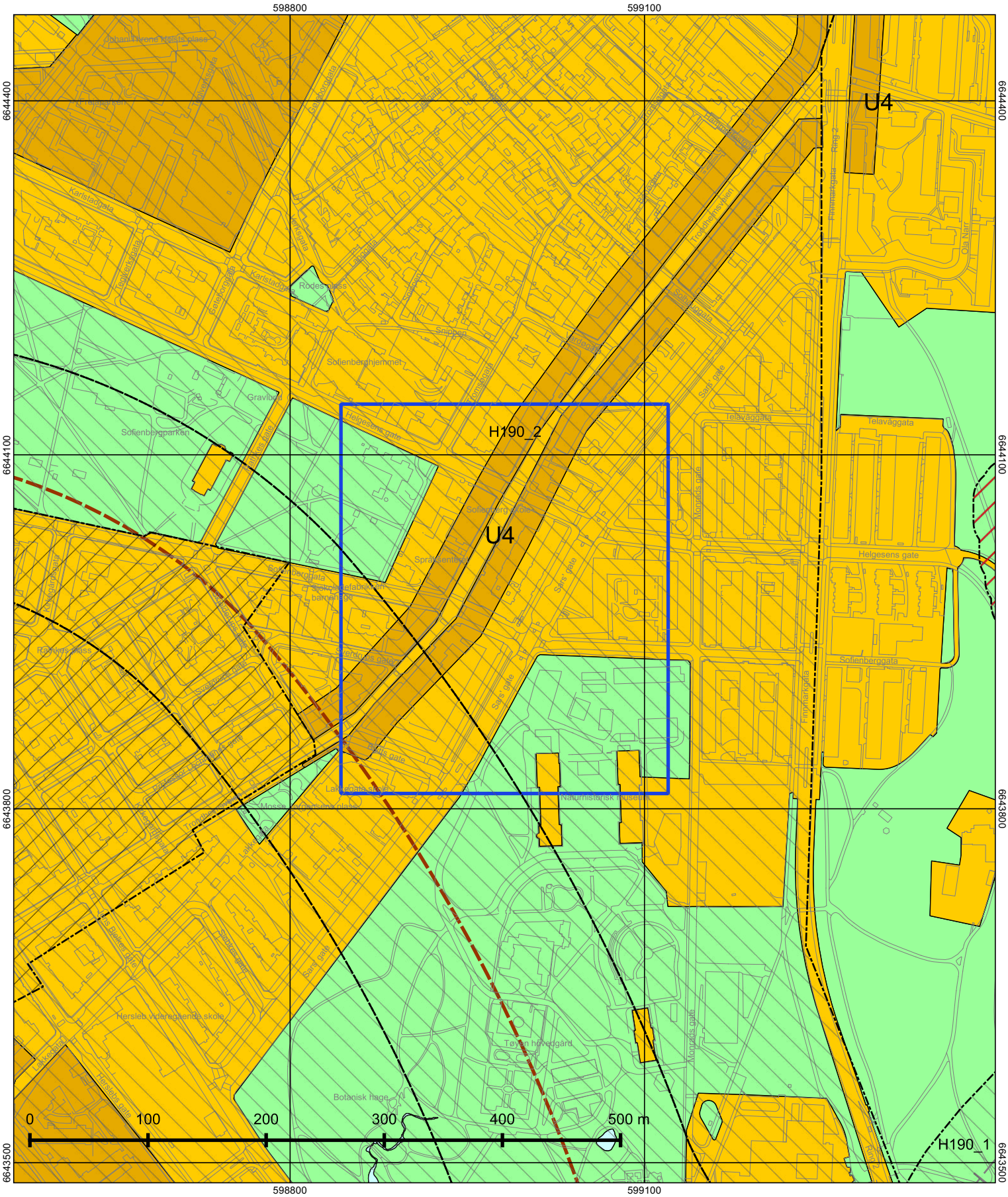
PlottID/Best.nr: 160541/ 86536575
Adresse: Sofienberggata 44
Gnr/Bnr: 229/174
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160541/86536575
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# V020255

I henhold til instruks godkjennes : Tverrprofil for Sarsgata mellom Heimdalsgata og Finnmarksgata,som vist med røde tall.

V020255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.02.1955
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195502858
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-198GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sofienberggata 44, 0560 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 174, Snr. 32, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260420


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Henrik Erland Morud

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 907 25 950

**E-post:** henrik.erland.morud@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---